Ausgabe Mai 2021

AWV WEGnews 05 | 2021

››› Mietrecht‹‹‹ von Massimo Füllbeck [303]

Rauchwarnmelder I – Anmietkosten umlagefähig?

Die Kosten der Anmietung eines Rauchmelders sind nicht als Betriebskosten auf den Wohnraummieter abwälzbar, die Kosten für dessen Wartung hingegen schon.

LG Berlin, Urteil vom 08.04.2021,
Az. 67 S 335/20 (nicht rechtskräftig)

Der Fall:
Der Vermieter legte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung u. a. die Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern auf den Mieter um.

Nachdem der Mieter zunächst den Betriebskostensaldo ausgeglichen hatte, verlangte er vor Gericht eine Rückzahlung der Kosten für die Rauchwarnmelder.

Das Problem:
Zuletzt hatte das LG Düsseldorf (Urteil vom 06.04.2020 - 21 S 52/199; a. A. LG Magdeburg, Urt. v. 27.09.2011, 1 S 171/11, NJW 2012, 544) entschieden, dass es sich bei den Anmietkosten für Rauchwarnmelder um verkappte Anschaffungskosten handelt, so dass diese nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Auch hinsichtlich der Wartungskosten gibt es in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen zur Umlagefähigkeit. Höchstrichterlich sind beide Fragen bisher nicht geklärt.

Die Entscheidung des Gerichts:
Das Gericht entschied, dass die Anmietkosten nicht umlagefähig sind, die Wartungskosten allerdings schon.

Betriebskosten sind nur solche, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Zwar fallen die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern „laufend“ an. Den Vorgaben des Gesetzes zuwider entstehen diese Kosten jedoch nicht „durch das Eigentum“ des Vermieters.

Betriebskosten sind Miete i. S. d. 535 Abs. 2 BGB und stellen eine Gegenleistung für die Pflichten des Vermieters aus § 535 Abs. 1 BGB dar.

Davon sind die Anschaffungs- und Kapitalkosten - mit Ausnahme der ausdrücklich normierten Tatbestände - nicht erfasst (…). Deshalb sind die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern nicht anders zu behandeln als die des betriebskostenrechtlich ebenfalls nicht umlagefähigen Erwerbs eines Rauchmelders.

Die auf die Wartung der Rauchmelder entfallenden Betriebskosten in Höhe von 8,02 EUR sind umlagefähig.

Der Vermieter kann diese Kosten als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlegen, wenn dies vertraglich vorgesehen ist und der Mieter nicht zuvor erklärt hat, die Erfüllung der Rauchmelderpflicht selbst zu übernehmen.

Denn die Wartung ist eine Vorsorgemaßnahme zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der technischen Einrichtung.

Die Kosten sind auch dann umlagefähig, wenn die Rauchmelderpflicht erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist und der Mietvertrag eine entsprechende Abwälzungsvereinbarung enthält.

Praxis-Tipp:
Es bleibt abzuwarten, ob der BGH nun die Möglichkeit hat, die hier behandelten Rechtsfragen höchstrichterlich zu klären.

Fazit: Die Anmietkosten für Rauchwarnmelder sind nicht umlagefähig.

Die Wartungskosten sind nur dann umlagefähig, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart ist. ■

Fachautor:



Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ